مشروع قانون رقم 36.17 يتعلق بتنظيم مهنة الوكيل العقاري

البابالأول:

أحكام عامة

المادة الأولى:

يهدف هذا القانون إلى تنظيم مهنة الوكيل العقاري وذلك من خلال :

- تحديد الخدمات التي يمكن تقديمها من طرف الوكيل العقاري؛
- تحديد الشروط المتعلقة بمزاولة المهنة والحصول على البطاقة المهنية وإحداث السجل الوطني للوكلاء العقاريين؛
- تحديد القواعد المنظمة للعلاقة بين الوكيل العقاري وزبنائه؛
- إحداث جمعيات جهوية مهنية للوكلاء العقاريين وفيدرالية وطنية وتحديد اختصاصاتها .

المادة 2

يعتبروكيلا عقاريا، في مدلول هذا القانون، كل شـخص ذاتي أو اعتباري يتولى بشكل اعتيادي أو احترافي، بموجب عقد ومقابل أجر، تقديم خدمات لفائدة الغير، تتعلق بالوساطة في مجال العقارات والأصول التجارية أو إدارة وتسيير العقارات وذلك حسب الشروط والكيفيات المنصوص عليها في هذا القانون والقوانين الجاري بها العمل والنصوص التنظيمية المتخذة لتطبيقها .

تستثنى من أحكام هذا القانون شركات تدبير الإقامات العقارية للإنعاش السياحي الخاضعة لمقتضيات القانون رقم07-01 القاضي بسن إجراءات خاصة تتعلق بالإقامات العقارية للإنعاش السياحي وبتغيير وتتميم القانون رقم 00-61 بمثابة النظام الأساسي للمؤسسات السياحية.

المادة 3

دون الإخلال بالمهام والصلاحيات المخولة لمزاولة مهن أخرى بموجب القوانين والأنظمة الجاري بها العمل، يتولى الـوكـيل الـعـقـاري تقديم الخدمات التالية:

1- الوساطة بغرض شراء أو بيع أو معاوضة أو كراء العقارات والوساطة في العقود المتعلقة بالأصل التجاري؛

2- إدارة الممتلكات والتسيير العقاري بما فيها تسيير اتحاد الملاك الخاص بالملكية المشتركة و قبض الأكرية؛

3- المساعدة أو الاستشارة في المجالات الواردة في المادة 6 أدناه والتي تخول البطاقة المهنية ممارستها.

الباب الثاني:

شروط وكيفيات مزاولة مهنة الوكيل العقاري

الفرع الاول : شروط مزاولة مهنة الوكيل العقاري

المادة 4

يشترط لمزاولة مهنة الوكيل العقاري ما يلي :

I-بالنسبة للشخص الذاتي:

1- أن يكون حاملا للجنسية المغربية وأن يكون كامل الأهلية طبقا لمقتضيات القسم الثالث من الكتاب الأول من القانون رقم 15.95 المتعلق بمدونة التجارة. غير أنه يمكن للأشخاص الذين يحملون جنسية أجنبية أن يتقدموا بطلب الحصول على بطاقة وكيل عقاري، مع مراعاة مبدأ المعاملة بالمثل مع البلدان التي ينتمون إليها؛

2- أن يكون مقيما بالمغرب؛

3- أن يكون حاصلا على شهادة الباكالوريا أو ما يعادلها؛

4- أن لا يكون قد أدين بسبب ارتكابه أفعالا منافية للشرف أو النزاهة أو الاستقامة أو بسبب ارتكابه جنايات أو جنح تتعلق بالأموال؛

5- أن يتوفر على محل لمزاولة نشاطه.

II -بالنسبة للشخص الاعتباري:

1- أن يستوفي الشخص أو الأشخاص الذاتيون المؤهلون قانونا لتمثيل الشخص الاعتباري نفس الشروط المشار إليهافي الفقرة I أعلاه؛

2- أن يكون مقره الاجتماعي بالمغرب؛

3- أن لا يـكـون مـوضـوع تسوية أو تصـفية قضـائيـة.

الفرع الثاني:

البطاقة المهنية للوكيل العقاري

المادة 5

يتعين على الاشخاص الذاتيين أو الاعتباريين الراغبين في مزاولة مهنة وكيل عقاري الحصول على بطاقة مهنية مسلمة من طرف الإدارة بعد استطلاع رأي اللجنة الجهوية للوكلاء العقاريين المشار إليها في المادة 34 أدناه.

يودع طلب الحصول على البطاقة المهنية للوكيل العقاري لدى كتابة اللجنة الجهوية مرفقا بالوثائق التي تثبت توفر الشخص المعني على الشروط الواردة في المادة 4 أعلاه.

المادة 6

يحدد على النحو التالي صنف البطاقة المهنية حسب الخدمات التي يمكن للوكيل العقاري القيام بها:

- بطاقة وكيل عقاري من صنف "أ": الخدمات المنصوص عليها في البند 1 من المادة 3 أعلاه؛
- بطاقة وكيل عقاري من صنف "ب": الخدمات المنصوص عليها في البندين 1 و2 من المادة 3 أعلاه.

المادة 7

يشار في البطاقة المهنية الى صنفها ورقم القيد في السجل الوطني للوكلاء العقاريين المشار اليه في المادة 37 أدناه.

يحدد نموذج البطاقة المهنية المذكورة وكيفيات منحها وتجديدها وسحبها بنص تنظيمي.

المادة 8

يتعين على الوكيل العقاري أن يشرع في مزاولة نشاطه داخل أجل أقصاه سنة واحدة ابتداء من تاريخ تسلم البطاقة المهنية.

في حالة عدم مزاولة الوكيل العقاري لنشاطه في الأجل المذكور في الفقرة الأولى أعلاه، يمكن للإدارة ، بمبادرة منها أو باقتراح من اللجنة الجهوية المنصوص عليها في المادة 34 أدناه، أن تقوم بسحب البطاقة المهنية، إلا إذا أثبت حامل البطاقة وجود حالة القوة القاهرة.

يتم تضمين قرار سحب البطاقة في سجل الوكلاء العقاريين المنصوص عليه في المادة 37 أدناه.

المادة 9

في حالة وفاة الوكيل العقاري، يمكن لذوي حقوقه أن يعهدوا، بناء على إذن من الادارة لمدة سنة إلى شخص آخر يستوفي الشروط المنصوص عليها في المادة 4 أعلاه، للقيام مقام الوكيل العقاري المتوفى.

وبانصرام هذا الأجل يصبح الإذن لاغيا ويتم سحب البطاقة المهنية.

غير أنه إذا كان زوج الوكيل العقاري المتوفى أو أحد أبنائه يتابع دراسة تؤهله لمزاولة مهام الوكيل العقاري أمكن تجديد الإذن المنصوص عليه في الفقرة الأولى أعلاه، سنويا، إلى غاية انتهاء المدة اللازمة لاستكمال هذه الدراسة.

الفرع الثالث

الضمانات المتعلقة بمزاولة مهنة الوكيل العقاري

المادة 10

يتوقف تقديم الوكيل العقاري الحامل للبطاقة المهنية من صنف "ب" لخدماته الواردة في البند 2 من المادة 3 أعلاه ، على اكتتاب ضمانة مالية تتمثل في كفالة نقدية أو ناتجة عن كفالة بنكية أو مكتتبة في عقد تأمين، تغطي مجموع التزاماته تجاه زبنائه.

يحدد مبلغ الكفالة النقدية وكيفيات تطبيق أحكام هذه المادة بنص تنظيمي.

الباب الثالث

القواعد المنظمة لعلاقة الوكيل العقاري بزبنائه

المادة 11

يمارس الوكيل العقاري مهامه بواسطة توكيل مكتوب يبرم بينه وبين زبنائه، يحدد نموذجه بموجب نص تنظيمي، وتوضح في عقد التوكيل حقوق والتزامات الطرفين.

تعفى من شرط الكتابة الخدمات المتعلقة بمهام الاستشارة والوساطة العقارية التي لا تتجاوز قيمة الأجرة المستحقة عن القيام بها مبلغا يحدد بنص تنظيمي.

المادة 12

يتقاضى الوكيل العقاري مقابل خدماته أجرة يتم تحديد تعريفتها وطريقة استيفائها بنص تنظيمي.

المادة 13

يمنع على الوكيل العقاري، باستثناء أجرته، أن يتسلم لحساب الغير مبالغ مالية أو غيرها تتعلق بعمليات الوساطة الواردة في البند 1 من المادة 3 من هذا القانون.

تودع الأموال المتأتية من العمليات المنصوص عليها في البند 2 من المادة 3 من هذا القانون، فور تسلمها، بحساب بنكي خاص بها.

المادة 14

يجب على الوكيل العقاري أن يعلن في محل نشاطه رقم قيده في السجل الوطني المشار إليه في المادة 37 أدناه وصنف بطاقته المهنية، والتذكير بتعريفة أجرته كما هي محددة بموجب المادة 12 أعلاه.

كما يجب على الوكيل العقاري، إذا قام بنشر خدماته على شبكة الانترنيت أو أية دعامة أخرى، أن يعلن عن صفته المهنية كما هي محددة في الفقرة الأولى أعلاه .

المادة 15

يمسك الوكيل العقاري سجلا للتوكيلات تقيد فيه تلك التي يتلقاها مرتبة تبعا لتاريخ ابرام العقود المرتبطة بها، مع بيان أهم بنود العقد و الصلاحيات الممنوحة من طرف الزبون.

يرقم ويؤشر على صفحات هذا السجل من طرف رئيس كتابة ضبط المحكمة الابتدائية التي يقع محل الوكيل العقاري في دائرة نفودها.

يحدد نموذج هذا السجل بموجب نص تنظيمي.

المادة 16

دون الاخلال بالمقتضيات المنصوص عليها في النصوص التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل، يجب على الوكيل العقاري أن يحتفظ بجميع الوثائق والسجلات المتعلقة بالعمليات التي يقوم بها وأن يحفظها في ظروف تسمح بضمان سلامتها و قراءتها و سهولة الوصول إليها.

تحفظ الوثائق والسجلات المشار إليها أعلاه لمدة عشرة (10) سنوات تبتدئ من تاريخ انجازها.

يجب تمكين الإدارة، بناء على طلبها، من الوصول إلى هذه الوثائق والسجلات دون أدنى صعوبة ويجب أن تسلم لها فورا عند الطلب طيلة المدة المقررة لحفظها.

المادة 17

يعتبر الوكيل العقاري، ولو لم يكن مكلفا إلا من طرف واحد، ملزما نحو الطرفين بأن يقدم خدماته بصدق ودقة وحسن نية وأني خبرهما معا بجميع الظروف المتعلقة بالخدمات المكلف بها.

المادة 18

يمنع على الوكيل العقاري، تحت طائلة البطلان ، إنجاز العمليات المنصوص عليها في البند 1 من المادة 3 من هذا القانون لحسابه أو لفائدة أصهاره وأقربائه حتى الدرجة الثانية بإدخال الغاية.

المادة 19

يتولى الوكيل العقاري بنفسه تنفيذ مهامه المنصوص عليها في هذا القانون، غير أنه بإمكانه الاستعانة بكل بوكيل عقاري آخر أو بمستخدم لديه.

يعتبر الوكيل العقاري مسؤولا عن أفعال مستخدميه في إطار عملهم طيلة الفترة التي كان يمثل فيها هؤلاء المستخدمون الوكيل العقاري أمام زبنائه.

تعتبر مسؤولية شركة الوكالة العقارية ومسؤولية الأشخاص المؤهلين لديها للقيام بالعمليات الواردة في المادة 3 أعلاه تضامنية.

المادة 20

يلتزم الوكيل العقاري في إطار ممارسة مهامه بكتمان السر المهني وبحماية المعطيات ذات الطابع الشخصي التي منحت له بصفة سرية طبقا للتشريع المتعلق بحماية الأشخاص الذاتيين تجاه معالجة المعطيات ذات الطابع الشخصي.

المادة 21

يجب أن تتضمن كل وثائق ومراسلات الوكيل العقاري ما يلي:

- الاسم والعنوان؛
- رقم تسجيل بطاقة الوكيل العقاري وصنفها؛
- رقم القيد في السجل الوطني للوكلاء العقاريين ؛
- مراجع الكفالة النقدية أو البنكية أو عقد الـتأمين.

المادة 22

فيما عدا الأحكام الواردة في هذا القانون ، تخضع علاقة الوكيل العقاري بزبنائه لأحكام القسم السادس من الكتاب الثاني من الظهير الشريف لـ9 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913) بمثابة قانون الالتزامات والعقود والقسم الثالث من الكتاب الرابع من القانون رقم 15.95 المتعلق بمدونة التجارة الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.96.83 بتاريخ 15 من ربيع الأول 1417 (فاتح أغسطس 1996).

الباب الرابع:
المراقبة والتأديب

المادة 23

تتولى الإدارة المراقبة والتحقق من التزام الوكيل العقاري، سواء كان شخصا ذاتيا أو اعتباريا، بمقتضيات هذا القانون عند ممارسة المهنة ومن حسن مسكه للسجلات والوثائق.

المادة 24

تحدد العقوبات الـتأديبية التي يمكن إصدارها في حق الوكيل العقاري فيما يلي :

- الإنذار؛
- التوبيخ؛
- السحب المؤقت للبطاقة المهنية لمدة تتراوح بين شهروسنة؛
- السحب النهائي للبطاقة.

تصدر عقوبتا الإنذار والتوبيخ من طرف الإدارة دون استشارة اللجنة الجهوية المنصوص عليها في المادة 34 أدناه.

المادة 25

توجه عقوبة الإنذار إلى الوكيل العقاري الذي قام بخرق مقتضيات هذا القانون عندما لا تشمل المخالفة الأفعال المعاقب عليها في المواد 26 و27 و28 أدناه.

المادة 26

توجه عقوبة التوبيخ إلى الوكيل العقاري في حالة :

- خرق مقتضيات المادة 14 أعلاه؛
- عدم اخبار الوكيل العقاري جميع الاطراف بالمعلومات المتعلقة بالظروف الخاصة بالخدمات التي يقدمها لها و الواردة في المادة 17 أعلاه؛
- عدم تضمين الوثائق والمراسلات الصادرة عن الوكيل العقاري للبيانات الواردة في المادة 21 أعلاه ؛
- العودة لارتكاب نفس الفعل الموجب لعقوبة الانذار داخل مدة ثلاث سنوات.

المادة 27

تسحب الإدارة الوصية البطاقة المهنية مؤقتا لمدة تتراوح بين شهر وسنة بعد استشارة اللجنة الجهوية المشار اليها في المادة 34 أدناه وبعد إدلاء صاحب البطاقة المهنية بإيضاحاته حول المخالفات المنسوبة إليه في الحالات التالية :

- عدم احترام التعريفة الواردة في المادة 12 أعلاه؛
- تسلم مبالغ مالية أو غيرها لفائدة الغير، المشار اليها في المادة 13 أعلاه، باستثناء أجرته ؛
- عدم إيداع الأموال المتأتية من العمليات المنصوص عليها في البند 2 من المادة 3 من هذا القانون، بالحساب البنكي الخاص بها؛
- عدم مسك سجل للتوكيلات طبقا للمادة 15 أعلاه؛
- عدم حفظ الوثائق والسجلات أو عدم تمكين أعوان الإدارة من الولوج إليها عند الطلب، طيلة المدة المقررة لحفظها الواردة في المادة 16 اعلاه؛

- إعارة البطاقة المهنية للغير؛

- عدم احترام مقتضيات المادة 11 أعلاه؛

- خرق مقتضيات المادة 18 أعلاه ؛

- إفشاء السر المهني؛

- عدم الانضمام الى الجمعية المهنية الجهوية بعد الحصول على البطاقة المهنية ؛

- العودة إلى ارتكاب نفس الفعل الموجب لعقوبة التوبيخ داخل مدة ثلاث سنوات.

المادة 28

تسحب الإدارة الوصية بصفة نهائية البطاقة بعد استشارة اللجنة الوطنية المشار اليها في المادة 32 أدناه وبعد إدلاء صاحبها بإيضاحاته حول المخالفات المنسوبة إليه في الحالات التالية :

- إذ ا أصبحت الشروط المقررة لتسليمها غيرمتوفرة؛

- إذا تعمد صاحب البطاقة الإخلال بالالتزامات المفروضة عليه بكيفية خطيرة ومتكررة؛

- إذا لم يف ببعض أو مجموع الالتزامات المبرمة مع زبنائه؛

- إذا عاد إلى ارتكاب نفس الفعل الموجب لعقوبة السحب المؤقت داخل مدة ثلاث سنوات.

المادة 29

يتم تضمين القرارات التأديبية في السجل الوطني للوكلاء العقاريين المنصوص عليه في المادة 37 أدناه.

المادة 30

دون الإخلال بأي عقوبة أخرى أشد، يعاقب بغرامة من 2000 إلى 5000 درهم كل وكيل عقاري لم يقم بإطلاع الإدارة ، بناء على طلب منها، على الوثائق والسجلات أو قدم معطيات خاطئة.

المادة 31

يجوز للوكيل العقاري الذي صدرت في شأنه عقوبة تأديبية والذي لم يتم سحب بطاقته المهنية أن يقدم للإدارة طلبا يلتمس فيه التشطيب على العقوبة الصادرة في حقه من السجل المشار اليه في المادة 37 أدناه، وذلك بعد مرور ثلاث سنوات.
تبت الإدارة في هذه الطلبات بعد استشارة اللجنة الجهوية المشار إليها في المادة 34 أدناه.

الباب الخامس:

اللجنة الوطنية واللجان الجهوية لمهنة الوكيل العقاري

المادة 32

تحدث الإدارة تحت رئاستها لجنة تسمى "اللجنة الوطنية لمهنة الوكيل العقاري" وتكلف بالمهام التالية:

- الإدلاء برأيها في السحب النهائي للبطاقة المهنية طبقا لمقتضيات المادة 28 أعلاه؛

- مسك السجل الوطني للوكلاء العقاريين المشار إليه في المادة 37 أدناه وتلقي طلبات القيد فيه وتحيينه؛

- تحيين المعطيات المضمنة في البوابة الالكترونية المشار اليها في المادة 37 أدناه؛

- إبداء الرأي في شأن القضايا المرتبطة بتطوير مهنة الوكيل العقاري ؛

- إعداد تقرير سنوي عن أعمالها.

المادة 33

تتكون اللجنة الوطنية للوكيل العقاري بالإضافة إلى ممثلي الإدارة المحددة قائمتهم بنص تنظيمي من:

- ممثل النيابة العامة بالمحكمة الابتدائية بالرباط؛

- ممثلين اثنين عن الفيدرالية الوطنية للوكلاء العقاريين المشار إليها في المادة 38 أدناه؛

- ممثل عن الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية ؛

- ممثلين اثنين عن الجامعة الوطنية لحماية المستهلك تعينهما هذه الأخيرة.

يمكن للجنة الوطنية أن تستدعي لحضور اجتماعاتها كل شخص ترى فائدة في مشاركته في أشغالها بحكم كفاءته.

المادة 34

تحدث على مستوى كل جهة، لجنة تسمى " اللجنة الجهوية للوكيل العقاري " يعهد إليها بإبداء الرأي في ما يلي:

- طلبات الحصول على بطاقة الوكيل العقاري ؛
- المتابعات التأديبية للوكلاء العقاريين؛
- الإذن المنصوص عليه في المادة 9 أعلاه؛
- الطلبات المشار إليها في المادة 31 أعلاه.

المادة 35

تتكون اللجنة الجهوية بالإضافة إلى ممثلي الإدارة المحددة قائمتهم بنص تنظيمي من :

- ممثل النيابة العامة بمحكمة الاستئناف؛
- ممثلين اثنين عن الجمعية المهنية الجهوية للوكلاء العقاريين المشار إليها في المادة 38 أدناه؛
- ممثلين اثنين عن الجمعيات النشيطة في مجال حماية المستهلك على مستوى تراب الجهة، تعيينهما الإدارة.

يمكن للجنة أن تستدعي لحضور اجتماعاتها كل شخص ترى، بحكم كفاءته، فائدة في مشاركته في أشغالها.

المادة 36

تجتمع اللجنة الوطنية واللجان الجهوية بدعوة من رئيسها مرتين (2) على الأقل في السنة، ويمكن أن تجتمع كلما دعت الضرورة إلى ذلك.

تحدد قواعد تسيير اللجنة واللجان المشار إليها أعلاه وطريقة عملها والاختصاص الترابي لكل لجنة جهوية بنص تنظيمي.

المادة 37

يحدث سجل وطني للوكلاء العقاريين تمسكه اللجنة الوطنية المشار إليها في المادة 32 أعلاه يقيد فيه الوكلاء العقاريون الحاصلون على البطاقة المهنية.
تنشر المعلومات الأساسية المضمنة في هذا السجل، بما فيها القرارات التأديبية، في بوابة الكترونية تنشئها لهذا الغرض اللجنة المذكورة وتتولى تحيينها.
يحدد نموذج السجل الوطني للوكلاء العقاريين بنص تنظيمي.

الباب السادس:

الجمعيات المهنية للوكلاء العقاريين

المادة 38

يجب على الوكلاء العقاريين، بمجرد تسلم البطاقة المهنية، الانضمام على مستوى كل جهة، إلى الجمعية المهنية للوكلاء العقاريين الخاضعة لمقتضيات الظهير الشريف رقم 1.58.376 بتاريخ 3 جمادى الأولى 1378 (15 نوفمبر1958) بتنظيم حق تأسيس الجمعيات، كما تم تغييره وتتميمه.
تقوم هذه الجمعية بضمان حسن ممارسة مهنة الوكيل العقاري والدفاع عن مصالحها.
يجب على هذه الجمعية الانضمام إلى فيدرالية وطنية للوكلاء العقاريين خاضعة لمقتضيات الظهير الشريف رقم 1.58.37 السالف الذكر، كما تم تغييره وتتميمه.
ويحدد بنص تنظيمي النظام الأساسي النموذجي للجمعيات الجهوية والفيدرالية الوطنية للوكلاء العقاريين.

الباب السابع
أحكام انتقالية

المادة 39

يستمر في مزاولة نشاطهم، الأشخاص الراغبون في ممارسة مهنة الوكيل العقاري طبقا لهذا القانون، بناء على طلب مكتوب إلى اللجنة الجهوية المختصة مشفوعا بما يثبت ممارستهم لنشاط الوكيل العقاري بواسطة شهادة إدارية مسلمة من السلطة الإدارية المحلية أو شهادة التسجيل في الرسم المهني أو أية وثيقة أخرى تثبت ممارستهم لهذا النشاط خلال سنتين على الأقل قبل نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية.

يستفيد هؤلاء الاشخاص من أجل مدته سنة واحدة تحتسب ابتداء من تاريخ دخول هذا القانون حيز التنفيذ، لتسوية وضعياتهم طبقا لمقتضياته.